



**ÄNDERUNG**

Für den Geltungsbereich dieser Änderung gelten ausschließlich die nachstehenden Festsetzungen u. Hinweise:

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB**

- Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird mit maximal 0,50 m bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen angrenzenden fertigen Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmitte, festgesetzt.
- Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut) darf maximal 6,25 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens liegen. Untergeordnete Rücksprünge werden hierdurch nicht berührt.
- Die Dachneigung ist im Plan festgesetzt. Abweichungen sind für Bestandsgebäude bis 3° zulässig. Auf maximal 30 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers ist auch ein Flachdach zulässig. Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern.
- Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Planbereiches maximal 10,00 m bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmitte, betragen.
- Dachaufbauten/-gauben sind zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen. Ein Dachaufbau in Form eines Zwerchhauses (unterbrochene Traufe durch aufgehendes Mauerwerk) ist zulässig, soweit zum Ortgang mindestens 1,50 m und zum First des Hauptdaches mindestens 0,50 m Abstand eingehalten wird; dabei dürfen die Seitenwangen des Zwerchhauses maximal 2,75 m über dem zugehörigen fertigen Geschossfußboden hoch geführt werden und die Zwerchgiebelbreite darf maximal 4,00 m betragen. Zwerchhäuser/-giebel werden auf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten (je Gebäudeseite maximal 50 % der zugehörigen Trauflänge) angerechnet.
- Innerhalb des Änderungsbereiches sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnbauförderung gefördert werden können. (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)
- Nördlich grenzt der Gewerbebetrieb Zemo an. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 3178.1/01, erstellt von Wenker & Gesing, Gronau wird zur Lärmvorsorge gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB folgende Festsetzung für den Änderungsbereich in den Bebauungsplan aufgenommen: Öffensbare Fenster schutzbedürftiger Räume sind oberhalb des Erdgeschosses nach Süden anzuordnen. Abweichungen von der o.g. Festsetzung zur Lärmvorsorge sind mit einem entsprechenden schalltechnischen Einzelnachweis zulässig, da durch z.B. eine bauliche Eigenabschirmung (Gebäudestellung und Gebäudeabmessung etc.) sich Vergünstigungen bzw. weitere Möglichkeiten für die Anordnung von öffensbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume ergeben können.
- Zeitgleich mit der Bebauung ist der im Änderungsbereich festgesetzte Lärmschutzwall herzurichten und mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

**HINWEISE für die Verwirklichung der Planung**

**Artenschutz**  
Aus Artenschutzgründen (§ 44 (1) BNatSchG ff) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.

**Bergbau**  
Der Planbereich liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass bisher der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

**Bodendenkmal**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz).

**Klimaschutz**  
Den Bauherren wird empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonnen). Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen, frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- |           |                                      |  |  |
|-----------|--------------------------------------|--|--|
| <b>WA</b> | Allgemeines Wohngebiet               |  | Baugrenze  |
| 0,4       | Grundflächenzahl                     |  | Überbaubare Grundstücksfläche  |
| (0,8)     | Geschossflächenzahl                  |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung                                 |
| II        | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |  | Lärmschutzwall h >= 5,00m über vorhandenem Gelände siehe textliche Festsetzung Nr. 6 |
| o         | offene Bauweise                      |  |  |

**FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BauO NRW**

z.B. 10° - 45° Dachneigung

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- |  |                    |  |                                    |
|--|--------------------|--|------------------------------------|
|  | vorhandene Gebäude |  | Flurgrenze                         |
|  |                    |  | Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer |

**RECHTSGRUNDLAGEN** in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).
- Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- Planzeicherverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden beim Bauverwaltungsamt der Stadt Hörstel im Rathaus Riesenbeck II, Sünthe-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.  
Hörstel, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Hörstel hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
Hörstel, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Schriftführer

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und Auslegung des Plans einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
Hörstel, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**STADT HÖRSTEL**

**Bebauungsplan Nr. 8 "Kreuzbree"**

vereinfachte Änderung

MAßSTAB 1:1000

DATUM 29. November 2017

Plangrundlage UTM / ETRS89 NORD

**BEARB.:** Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplanerin • Architektin • 49479 Ibbenbüren  
S 90588 A 16483